

Algemene Huurvoorwaarden **tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte Pension Zonnenberg**

**Artikel 1** Wijziging/afwijking 1. Wijzigingen van de huurovereenkomst of afwijkingen van de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Terbeschikkingstelling

**Artikel 2** Beschrijving 1. De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt beschreven en vastgelegd in een in tweevoud op te maken beschrijving, die door beide partijen wordt ondertekend, waarvan elk van de partijen een exemplaar ontvangt. 2. Indien bij het begin van de huur gebreken aan het gehuurde worden geconstateerd zullen deze gebreken door verhuurder binnen redelijke termijn worden hersteld, en zal het herstel van deze gebreken op de beschrijving worden aangetekend, waarna de beschrijving wederom door beide partijen zal worden ondertekend.

Huurprijs

**Artikel 3** Wijziging huurprijs. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder jaarlijks worden gewijzigd, **met een maximum van 4%.**

**Artikel 4.** Indien verhuurder één of meer van de tot het pakket behorende levering van zaken en/of diensten wil inkrimpen of wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen van zaken en/of diensten, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord.

Verplichtingen verhuurder

**Artikel 5** Ter beschikking stelling 1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd het gehuurde ter beschikking stellen en laten aan huurder. 2. Indien het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan worden gesteld doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of indien het gehuurde niet tijdig is ontruimd door een aan huurder voorafgaande gebruiker van het gehuurde, is huurder vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst tot aan de datum waarop het gehuurde aan huurders alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huurprijs is verschuldigd 3. Verhuurder is niet aansprakelijk jegens huurder voor de door huurder te lijden schade, indien verhuurder het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of indien het gehuurde niet tijdig is ontruimd door een aan huurder voorafgaande gebruiker van het gehuurde, behoudens opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid van de kant van verhuurder. 4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden. Herstel gebreken 5. Partijen stellen vast dat in elk geval schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van huurder en/of diens huisgenoten door bijvoorbeeld doch niet uitsluitend- storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbeving, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, neerstorten van vliegtuigen en dergelijke en/of andere calamiteiten, niet aan verhuurder is toe te rekenen.

Paraaf huurder

## Verplichtingen huurder

**Artikel 6 Betaling** 1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende betalingen vóór of op de eerste van iedere maand bij vooruitbetaling voldoen bij voorkeur per automatische incasso. De betaling dient zodanig te geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervaldag daarover kan beschikken. Bij niet tijdige nakoming zal huurder zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd zijn tot aan de dag van algehele voldoening. 2. Ieder beroep op verrekening met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, is uitgesloten. Indien de huur niet bij vooruitbetaling is voldaan, kan u de toegang tot het pension en uw gehuurde worden ontzegd.

**Artikel 7 Gebruik** 1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven. 2. Huurder is niet gerechtigd in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen dan wel door enig ander te laten uitoefenen of te dulden dat dit gebeurt. 3. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruiken. Overlast 4. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt door huurder of door derden die zich in het gehuurde bevinden. 5. Het is huurder verboden in de tuinen, op de balkons en in verkeers- of gemeenschappelijke ruimten voertuigen, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren. 6. Het is huurder verboden om waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken, om het even of dat geschiedt ter verkrijging van winst of voor zelfvoorziening, of te gebruiken voor de handel in verdoovende middelen. 7. Het is huurder ook verboden activiteiten in/of nabij het gehuurde te verrichten, die op grond van de Opiumwet verboden zijn. Het is huurder eveneens verboden om activiteiten in/of nabij het gehuurde te (doen) verrichten die aan de kweek van of handel in hennep en/of (overtreding van) de Opiumwet gerelateerd zijn. 8. Het is huurder niet toegestaan in of bij het gehuurde chemicaliën, benzine of andere aardoliederivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook, zoals door de uitstoot van stoffen of door bodem-, grondwater-, oppervlaktewater- of luchtverontreiniging, ontstaat of redelijkerwijze kan ontstaan. Huurder is gehouden genoegzame voorzorgsmaatregelen tegen vervuiling te nemen. Bij enig handelen of nalaten in strijd met deze verplichtingen is huurder jegens verhuurder en derden gehouden tot tijdige, behoorlijke en volledige opruiming van de daardoor veroorzaakte verontreiniging tot het door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde niveau en op de door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde wijze. Ook is huurder dan jegens verhuurder en derden volledig aansprakelijk voor de door die verontreiniging ontstane schade van verhuurder en derden, met inbegrip van de kosten van eventuele opruiming van de hiervoor bedoelde verontreiniging door derden, zoals de overheid of verhuurder, in weerwil van de eigen gehoudenheid van huurder tot die opruiming krachtens deze huurovereenkomst. 9. Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en ter beperking van schade aan het gehuurde, waaronder schade ten gevolge van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. In het bijzonder bij vorst zal huurder alle maatregelen moeten nemen, waardoor het bevroren van verwarmings- en/of warmwaterinstallaties voor zover in het gehuurde aanwezig en van leidingen en lozingen wordt voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevroren, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van huurder of derden, voor huurders rekening

Paraaf huurder

zijn, tenzij huurder aantoont dat deze schade niet aan zijn nalatigheid te wijten is.<sup>10</sup> Huurder mag in of op het gehuurde geen dieren houden. <sup>10</sup>. Het is niet toegestaan om te roken in het gebouw, niet in de algemene ruimten en niet in het gehuurde.

Onderverhuur <sup>11</sup>. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven. Inwoning <sup>12</sup>. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder andere personen bij zich te doen inwonen of laten logeren. <sup>13</sup>. Huurder is verplicht voorschriften van de overheid en van de met de inzameling en afvoer belaste instanties voor het al dan niet gescheiden aanbieden van afvalstoffen behoorlijk en tijdig na te leven. <sup>14</sup>. Het is verboden om in de algemene ruimten of op de pensionkamers te roken.

**Artikel 8** Persoonsregistratie <sup>1</sup>. Verhuurder zal de persoonsgegevens van huurder t.b.v. de verhuuradministratie in een persoonsregistratie op (doen) nemen en (doen) verwerken conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens. <sup>2</sup>. Verhuurder heeft het recht om de persoonsgegevens van huurder tussentijds op juistheid te controleren. <sup>3</sup>. Bij wijziging van zijn persoonlijke gegevens zal huurder daarvan terstond bij verhuurder melding doen. <sup>4</sup>. Huurder verleent toestemming aan het bevoegd gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie, justitie e.d.) om bij het handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.

**Artikel 9** Schade aan het gehuurde <sup>1</sup>. Huurder is aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt door een aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waaronder een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit <sup>2</sup>. Huurder is verplicht een wettelijke W.A. verzekering te hebben afgesloten. <sup>3</sup>. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan, is huurder verplicht daarvan onverwijld aan verhuurder kennis te geven, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de door deze nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

**Artikel 10** Gelegenheid geven voor <sup>1</sup>. Indien verhuurder een onderzoek wil doen instellen naar de herstel of werkzaamheden wenselijkheid om aan het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort, gebreken te herstellen of werkzaamheden uit te voeren of dergelijke werkzaamheden wil doen voorbereiden of wanneer de verhuurder moet toestaan dat ten behoeve van een naburig erf dergelijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, is huurder verplicht verhuurder of wie zich namens de verhuurder bij de huurder zal vervoegen, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 24 uur na de door verhuurder tot huurder gerichte aankondiging daartoe de gelegenheid te geven en toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het voorgenomen onderzoek en/of de door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder enige voorwaarde te kunnen stellen of enige tegenprestatie te kunnen verlangen. <sup>2</sup>. **Indien onderzoek of herstel geen 24 uur kan wachten is verhuurder gerechtigd terstond de ruimte te betreden met als doel eventuele schade te beperken.** <sup>3</sup>. In het geval de in lid <sup>1</sup> en <sup>2</sup> genoemde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zal huurder het eventuele ongemak moeten gedogen.

Paraaf huurder

Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo enigszins mogelijk, overleg met huurder plegen en met redelijke belangen van huurder rekening houden. 4. Huurder kan ter zake van het gelegenheid geven en het gedogen van de in lid 1 genoemde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting vorderen, tenzij de werkzaamheden langer dan 14 dagen duren en huurder daardoor voor een substantieel gedeelte in zijn huurgenot wordt gestoord.

**Artikel 11** Verandering gehuurde 1. Behoudens het bepaalde in dit artikel is huurder niet door verhuurder gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. 2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen, die de gebruiksmogelijkheden of het woongerief van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel. 3. Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex of de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan. 4. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

#### Huurderszelfwerkzaamheid

**Artikel 12** Toestemming 1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde iets aan te brengen, te veranderen of weg te breken, tenzij het een verandering of toevoeging betreft aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kan worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Verzuim

**Artikel 13** Aanmaning 1. Huurder zal in verzuim zijn indien hij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, tekort blijft komen in de nakoming van enige verplichting, die ingevolge deze overeenkomst op hem rust. 2. Indien de huurder tijdelijk niet kan nakomen of uit zijn houding blijkt dat aanmaning nutteloos zou zijn, kan de ingebrekestelling plaatsvinden door een schriftelijke mededeling waaruit blijkt dat hij voor het uitblijven van de nakoming aansprakelijk wordt gesteld. Verzuim 3. Het verzuim treedt voor huurder zonder ingebrekestelling in, indien: a. verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs en/of de verschotten voor geleverde zaken en diensten heeft ontvangen; b. huurder niet binnen 14 dagen na opgave door verhuurder de overige uit dit contract voor huurder voortvloeiende financiële verplichtingen heeft voldaan;

Paraaf huurder

c. huurder niet voldoet aan zijn verplichting tot het vergoeden van schade aan verhuurder wegens een huurder toerekenbare tekortkoming; d. verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis tekort zal schieten. 4. Indien en zodra huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd nakoming of ontbinding, beide met aanvullende schadevergoeding, dan wel vervangende schadevergoeding, te verlangen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling vereist zal zijn. 5. Verhuurder is gerechtigd om reeds bij de in lid 1 genoemde schriftelijke aanmaning aan huurder aan te zeggen dat hij nakoming dan wel ontbinding zal vorderen in het geval huurder binnen de gestelde termijn met nakoming in gebreke blijft. 6. De kosten van de schriftelijke aanmaning komen voor huurders rekening, ook in het geval huurder alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.

#### Beëindiging van de overeenkomst

**Artikel 14** Door huurder 1. Huurder kan de huurovereenkomst tegen iedere werkdag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn ter grootte van de overeengekomen betaalperiode. De opzegging geschiedt schriftelijk. Door verhuurder 2. Verhuurder kan de huurovereenkomst, schriftelijk met inachtneming van een opzegtermijn ter grootte van de overeengekomen betaalperiode opzeggen. Wederzijds goedvinden 4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst beëindigen met wederzijds goedvinden op een door hen daartoe te bepalen datum. Bezichtiging 5. Verhuurder en huurder zullen in overleg bepalen, in redelijkheid rekening houdend met elkaars belangen, op welke data en tijdstippen huurder na huuropzegging en bij voorgenomen verkoop door verhuurder, huurder gehouden zal zijn derden de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

#### Oplevering

**Artikel 15** Goede staat 1. Bij het einde van de huur is huurder verplicht het gehuurde tijdig te ontruimen en, met inachtneming van de in de beschrijving opgenomen staat als bedoeld in artikel 2, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of normale slijtage is teniet gegaan of beschadigd behoorlijk schoongemaakt ter beschikking van verhuurder te stellen. Huurder moet bij het einde van de huur alle kleine herstellingen hebben verricht, alle schade waarvoor hij aansprakelijk is hebben hersteld en alle veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, hebben verwijderd en de daardoor ontstane schade hebben hersteld. Afgifte sleutels 2. Huurder zal de sleutels uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven. 3. Indien verhuurder niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht ontstaan, waaronder een vergoeding gelijk aan de huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist. Achtergelaten zaken 4. Alle zaken die huurder, na beëindiging van de huur, in het gehuurde zal achterlaten, worden geacht door hem aan verhuurder afgestaan te zijn. Verhuurder zal over deze zaken als zijn eigendom kunnen beschikken, zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder te moeten geven of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van verhuurder om deze zaken op kosten van huurder te verwijderen.

Paraaf huurder

5. Huurder dient het gehuurde op de laatste huurdag voor 10.00 uur conform lid 1 t/m 4 op te leveren.

#### Inspectie

**Artikel 16** Gezamenlijke 1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Kostenopgave Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. 2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport. Herstel door huurder 3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen Redelijke termijn redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren. Herstel door 4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in verhuurder goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen indien het herstel door verhuurder wordt uitgevoerd.

Verhuurder zal daarbij uitgaan van de kostenopgave als in lid 1 van dit artikel staat genoemd. 5. Indien huurder niet binnen een redelijke termijn voorafgaande aan het einde van de huur medewerking verleent aan de inspectie en de vastlegging daarvan, geldt de inspectie door de verhuurder en diens vastlegging van zijn bevindingen als bindend tussen partijen. 6. Indien huurder tijdig medewerking verleent aan inspectie van het gehuurde, maar partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een of meer werkzaamheden die voor rekening van huurder zijn om het gehuurde in de door huurder op te leveren staat te brengen, leggen partijen de punten van geschil in het inspectierapport vast. Indien huurder deze werkzaamheden niet binnen redelijke termijn voor het einde van de huurovereenkomst heeft uitgevoerd, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd deze herstelwerkzaamheden uit te voeren en zal verhuurder de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

**Artikel 17** 1. Bij overtreding van artikel 7 lid 2-8 verbeurt huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,-- bij constatering van de overtreding van het verbod en per dag dat de overtreding geduurd heeft en/of voortduurt een bedrag van € 100,--, met een maximum van 10.000.- Als en zo lang huurder in strijd met artikel 7 lid 2-8 handelt en/of heeft gehandeld en aan derden een hogere (huur)prijs in rekening brengt en/of heeft gebracht dan hij zelf aan verhuurder verschuldigd is, moet de huurder het verschil aan verhuurder afdragen. 3. Verhuurder is gerechtigd aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,-- op te leggen voor iedere overtreding van artikel 7 voor iedere week of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming van deze bepalingen te vorderen en/of schadevergoeding te vorderen. 4. De hoogte van de boetes wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het kalenderjaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Diversen

**Artikel 18.** Als verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de huurder in strijd handelt met het verbod van de artikel 7 lid 2-8 zal verhuurder de huurder daarmee confronteren. Als de huurder stelt het verbod niet te overtreden, is hij gehouden het bewijs te leveren, dat hij de kamer/woning volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn (hoofd)verblijf heeft gehad. In een rechtszaak draagt huurder daarvan de bewijslast. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan het onderzoek van verhuurder door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van of namens verhuurder aan de woning toe te staan.

Paraaf huurder